

## **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2017 Y 2016**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**



# FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERNO

## ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Vigerano
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de abril de 2018

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 10 de nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de abril de 2018

#### **Cuestiones claves de auditoría**

4. El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios provenientes de las promesas de compraventa, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias.

#### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

5. La Administración del **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de abril de 2018

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

8. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Acman Cía. Ltda.  
SC-RNAE-2 No. 472



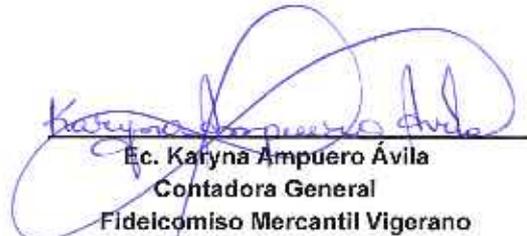
Daniel Martínez P.  
Socio  
Registro Profesional 23.251

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo, y total activos corrientes	6	163,592	15,273
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos	7	4,327,390	4,328,040
Total activos no corrientes		4,327,390	4,328,040
<b>Total activos</b>		<b>4,490,982</b>	<b>4,343,313</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores		-	631
Anticipos de clientes	8	163,391	-
Impuestos por pagar		20	37
<b>Total pasivos</b>		<b>163,411</b>	<b>668</b>
Patrimonio		4,327,571	4,342,645
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>4,490,982</b>	<b>4,343,313</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Vigerano



E.c. Karina Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Vigerano

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO  
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gastos operacionales</b>		
Impuestos, tasas y contribuciones	(1,621)	(2)
Servicios de terceros	(12,724)	-
Gastos financieros	(45)	-
Suministros y materiales	(34)	(16)
<b>Total gastos operacionales</b>	<b>(14,424)</b>	<b>(18)</b>
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral del año</b>	<b>(14,424)</b>	<b>(18)</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Vigerano



Ec. Karlyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Vigerano

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aportes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2016	-	-	-
Aporte adicional del Constituyente	4,342,663	-	4,342,663
Resultado integral del año	-	(18)	(18)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>4,342,663</b>	<b>(18)</b>	<b>4,342,645</b>
Cambio de política: Costos reconocido como gastos	-	(651)	(651)
Resultado integral del año	-	(14,424)	(14,424)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>4,342,663</b>	<b>(15,093)</b>	<b>4,327,571</b>

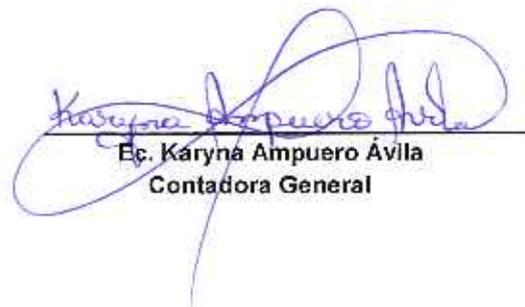
  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Vigerano

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Vigerano

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(14,424)	(18)
<b>Transacciones no monetarias</b>			
Otras transacciones no monetarias		-	(651)
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		162,760	631
Impuestos por pagar		(17)	37
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<b>148,319</b>	<b>(1)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Aporte de Constituyente		-	15,274
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>15,274</b>
Aumento (Disminución) neto en efectivo		148,319	15,273
Efectivo, al comienzo del año		15,273	-
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>163,592</b>	<b>15,273</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
 Contadora General

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO** fue constituido mediante escritura pública el 30 de noviembre del 2016 por Vigerano S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiario, y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto Torre Baró, con el dinero o recursos aportados por El Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato. Después del objeto del Fideicomiso se presentan reformas al contrato de constitución del Fideicomiso Ver nota Eventos Subsecuentes.

**1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

**1.3 Reforma al contrato de constitución**

Con fecha 20 de marzo del 2017 se efectuó la Escritura Pública de Reforma al Contrato Constitutivo del "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano", que a partir de esa fecha queda inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil como "Fideicomiso Mercantil Vigerano", modificando su modalidad de inmobiliaria integral a Fideicomiso de administración de flujos.

**1.4 Instrucciones Fiduciarias**

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:
  - i. Los Recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil;
  - ii. Todos los activos que generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto;
  - iii. El Inmueble una vez que haya sido transferido a favor del Fideicomiso, por la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón respectivo. El

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arquitecto Cbr. Carlos Javier Montenegro. Adicionalmente, se considerarán aportes las obras ejecutadas en el terreno tales como relleno, obras complementarias de acceso, edificaciones en áreas comunes, entre otros, mismas que constan inmersas dentro del lote de terreno aportado al presente Fideicomiso; y,

- iv. Registrar los anticipos otorgados por los Promitentes Compradores según hayan sido entregados al promotor previo a la instrumentación del presente Fideicomiso de conformidad al detalle de Promitentes Compradores entregado por el Constituyente, el cual consta como anexo a la presente escritura.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las Instituciones Financiera públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financiera pública o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+;
  - Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las Instituciones Financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantenga dichas inversiones deberá ser de A;
  - Suscribir con las personas que sean designadas por la Junta del Fideicomiso los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso;
  - Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:
    - i. Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
    - ii. Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- iii. Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado la Junta del Fideicomiso;
- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa, recueros que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto o la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en numerales precedentes;
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir la Junta del Fideicomiso;
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
  - i. El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso;
  - ii. El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la Junta del Fideicomiso;
  - iii. El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan;
  - iv. El pago de los honorarios de la Fiduciaria;
  - v. El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos. Así mismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financiera al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor;

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- vi. Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, o de sus respectivas etapas, de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por la Junta del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:
- a. Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquiera de sus etapas o fases, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido la condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de los crédito;
  - b. Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus etapas; si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyentes por los antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto inmobiliario o de la etapa respectiva, cuando se haya certificado el Punto de Equilibrio; y,
  - c. Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus etapas o fases; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto o de sus etapas, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del Proyecto o de las etapas respectivas; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.
- Para la realización de los egresos antes mencionados, se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de la Junta del Fideicomiso;
  - Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente;

- Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan;
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquiera de sus etapas, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento:
  - i. En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de alguna de sus etapas, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del Constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, podrá:
    - a. Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio;
    - b. Restituir a los Promitentes Compradores el dinero o bienes equivalentes, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en uno de los puntos de las presentes instrucciones. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio; y,
    - c. Restituir el inmueble al Constituyente Propietario o del (de los) Cesionario(s) de sus derechos como beneficiario. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente Propietario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alcuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar;
  - i. En caso de que la Junta del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto o de cualquiera de sus etapas, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondiente a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe de Fiscalizador y aprobación de la Junta del Fideicomiso; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes y/o del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción;
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar; siempre y cuando se haya obtenido la respectiva declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, o la singularización o partición del bien inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente; y, a través del Constructor y con presencia del Fiscalizador y del Gerente de Proyecto. Hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) Constructor (es) asumirá (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso, por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo Mil novecientos treinta y siete (1937), numeral tres (3) del Código Civil;
- Transferir a título de Fideicomiso mercantil, a favor del Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo; así como los beneficios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando:
  - i. Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto;
  - ii. Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con Promitentes Compradores y/o Compradores y con el Acreedor; Y,
  - iii. Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por el Constituyente y/o Beneficiario, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para la devolución de aportes o entrega de beneficios, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o Beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, a prorrata de su participación en el Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte de la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas.

- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por la Junta del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble o de los bienes individualizados construidos dentro del Proyecto;
- Previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijados por ésta; contraer créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar los Créditos, conforme a las instrucciones que sean dictadas por la Junta del Fideicomiso, que sean aceptadas por parte del Acreedor. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción de las Junta del Fideicomiso, que cuente con la previa autorización del Acreedor;
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato de constitución;
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento; y,
- Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado por el Constituyente en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de éste o del Fideicomiso.

Durante el año 2017 y 2016, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas con el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores (actual Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Base de contabilización de negocio en marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, dado que el Fideicomiso ha realizado desembolsos por concepto de inventario en costos de construcción (Véase Nota 7). Sin embargo, estos valores corresponden a honorarios y trámites iniciales del proyecto, en vista de que el proyecto inmobiliario aún no inicia su etapa constructiva, la cual se encuentra paralizada, por decisión del Constituyente. El Fideicomiso no mantiene obligaciones en mora, debido a los aportes en efectivo del Constituyente, los cuales son usados para cancelar las obligaciones que se presenten en el mismo. Por lo tanto, estos hechos o condiciones pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con las condiciones actuales.

El Fideicomiso reconoce que permanece la incertidumbre de la continuación del proyecto inmobiliario. Sin embargo, según se describiera anteriormente, la gerencia tiene expectativa razonable de que el Fideicomiso continuará con el desarrollo del proyecto inmobiliario por el cual se constituyó. Si por algún motivo el Fideicomiso no puede continuar como negocio en marcha, no existiría inconvenientes para que el Fideicomiso realice sus activos, para cancelar sus pasivos durante el curso normal del negocio.

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**2.3 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

#### **2.5 Efectivo**

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

#### **2.6 Activos y pasivos financieros**

##### **2.6.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso no mantuvo activos y pasivos financieros.

#### **2.7 Inventarios en construcción**

El inventario en construcción corresponde a los costos indirectos como los honorarios administrativos de la Fiduciaria, asesoría legal, entre otros. Las partidas de inventarios en construcción serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del inmueble. Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso mantuvo un cambio en su objeto (Ver Nota 1.3).

#### **2.8 Anticipo de clientes**

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán empleados para el pago de las obligaciones financieras siendo el Fideicomiso el medio de pago para el préstamo otorgado por el Banco del Pacífico.

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

## **2.9 Propiedades y equipos**

El Terreno será utilizado para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y es registrado al costo histórico. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que den beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

### Cambio de política contable

Al 31 de diciembre del 2017, en virtud de la reforma integral del Fideicomiso (Ver Nota 1.3), el Macrolote registrado inicialmente como parte del inventario en construcción es reclasificado a propiedades y equipos. Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso mantiene hipotecado El Macrolote a favor del Banco del Pacifico S.A.

## **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los aportes en efectivo y en especies, realizados por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

## **2.11 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

#### Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y de acuerdo a las operaciones actuales del Fideicomiso, al 31 de diciembre del 2017 no existe riesgos crediticios que exponer.

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pacifico S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Agencias Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los promitentes compradores. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	2017	2016
	Corriente	Corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	163.592	15.274
<b>Total activo financiero</b>	<b>163.592</b>	<b>15.274</b>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 8)	-	631
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>631</b>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo con la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	-	15.273
Banco (a)	163.592	-
	<u>163.592</u>	<u>15.273</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a depósitos a la vista mantenidos en el Banco del Pacífico S.A., de libre disposición.

**7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	<u>4.327.390</u>	<u>4.328.040</u>

Al 31 de diciembre del 2016, principalmente conformado por el terreno aportado al Fideicomiso por el Constituyente. El cual se mantiene hipotecado a favor del Banco del Pacífico S.A.

**8. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a valores en efectivo por US\$163.391 provenientes de las promesas de compraventa y compraventa que Vigerano S.A., suscribirá, los cuales se emplean para el pago del préstamo otorgado por el Banco del Pacífico S.A.

**9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Reformas tributarias

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador, Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

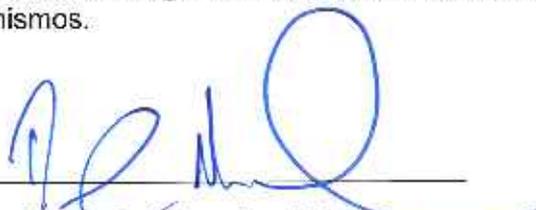
- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

**10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

El Patrimonio Autónomo del Fideicomiso está conformado por los aportes transferidos a título del Fideicomiso: i) aporte en efectivo por US\$15.273, ii) aporte de un terreno por US\$4.328.040, y los resultados.

**11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

  
\_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Vigerano**

  
\_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Vigerano**